



Geleidebrief informatief

Naam voorstel 15001502	Brief Provinciale Commissie Omgevingsbeleid van 20 januari 2015 met Advies PCO provinciale subsidieregeling 'Provinciale Impuls Wonen'		
Betreft vergadering	Provinciale Staten		13 februari 2015
	Commissie Ruimte, Ecologie en Water		27 februari 2015
Te verzenden aan	PS via SIS		
Verzenddatum	30 januari 2015		
Commissiegriffier	Alma van Wallenburg	0118 – 63 1265	ac.v.w.wallenburg@zeeland.nl
Statenadviseur	Simon de Visser	0118 – 63 15 94	s.de.visser@zeeland.nl
Inhoudelijk ambtenaar	Bea Jobse	0118 – 63 1997	b.jobse@zeeland.nl
Verantwoordelijk bestuurder	C.M.M. Schönknecht-Vermeulen		

Inhoudelijk	
Aanleiding	Advies PCO aan GS over de inzet, het rendement en reikwijdte van provinciale subsidieregeling 'Provinciale Impuls Wonen' (PIW). Het advies is ook aan de commissie Ruimte, Ecologie en Water gestuurd.
Bevoegdheid	GS
Wat is het voorstel?	De PCO heeft een positief gevoel over de subsidieregeling. De PCO adviseert over verbeteringen van het rendement van de regeling.
Toelichting	Jaarlijks wordt € 3,5 mln. subsidie beschikbaar gesteld voor projecten die het meest bijdragen aan het doel van de PIW-regeling. Doel van de regeling is geven van een kwaliteitsimpuls aan de Zeeuwse particuliere woningvoorraad.
Kosten en dekking	
Overige informatie	Het afdoeningsvoorstel aan PS is de behandeling van deze brief over te dragen aan de commissie REW. Het advies van de PCO is betrokken bij de derde ronde van de subsidieregeling PIW dat op 10 februari opengesteld gaat worden.



15001502



Provincie Zeeland

Provinciale Commissie Omgevingsbeleid

bericht op brief van:

uw kenmerk:

ons kenmerk: 15000830

afdeling: Ruimte

bijlage(n):

behandeld door: B. Jobse

doorkiesnummer: (0118) 63 19 97

onderwerp: Advies PCO provinciale subsidieregeling 'Provinciale Impuls Wonen'

PROVINCIE ZEELAND

Aan de commissie Ruimte, Ecologie en Water

SFD. SG AMBT.
SFD. TERMIJN Joosse

DATUM 29 JAN. 2015

DOO.NR. 15001502
ZAAK NR.
CLASS.

verzonden:

29 JAN. 2015

Middelburg, 20 januari 2015

Geachte commissie,

De Provinciale Commissie Omgevingsbeleid geeft het college van Gedeputeerde Staten van Zeeland advies over de inzet, het rendement en reikwijdte van provinciale subsidieregeling 'Provinciale Impuls Wonen'. Hierbij wordt jaarlijks € 3,5 miljoen beschikbaar gesteld voor subsidies aan projecten die het meest bijdragen aan het doel van de subsidieregeling.

Het doel van deze regeling is het geven van een kwaliteitsimpuls aan de Zeeuwse particuliere woningvoorraad. Door demografische veranderingen ontstaat leegstand en een gebrek aan investeringen waardoor er een onderkant van de particuliere woningvoorraad ontstaat. Dit deel van de woningvoorraad dreigt onverkoopbaar te worden, te verpauperen en te verkrotten. Om dit probleem tijdig aan te pakken wordt prioriteit gegeven aan projecten waarbij (potentiële) krotten uit de markt worden genomen.

Projecten die op een andere manier bijdragen aan de kwaliteitsverbetering van de particuliere woningvoorraad krijgen een lagere prioriteit, uitgedrukt in punten. Het gaat hierbij sloop- en nieuwbouw van particuliere woningen, het slopen en minder terugbouwen ('verdunnen') van sociale huurwoningen, het investeren in de openbare ruimte en het revitaliseren van beeldbepalende leegstaande panden in centra van dorpen en steden. Ook subsidiabel is het ingrijpend bloksgewijs renoveren van drie of meer (ongewenste) particuliere woningen.

Over de Provinciale Impuls Wonen adviseert de PCO heeft zes opmerkingen:

- Bij de subsidieregeling is veel aandacht voor het inzichtelijk maken van de manier waarop projecten worden beoordeeld en gerangschikt. Dat daarbij sterk gekozen wordt voor kwaliteit als onderscheidend element wordt van harte onderschreven. De PCO adviseert om te blijven kiezen voor kwaliteit, ook bij de volgende ronden.
- Het budget van € 3,5 miljoen is voor Zeeuwse begrippen aanzienlijk, maar onvoldoende om de problematiek op te lossen. Er moet dan ook gezocht worden naar een zo hoog mogelijk rendement. Een mogelijkheid om een hoger rendement te halen is door samenwerking uit te lokken tussen particulieren om gezamenlijk projecten op te starten. Bij de eerste twee ronden is dit nog niet aan de orde geweest, dit zou daarom gestimuleerd moeten worden. De subsidie moet gezien worden als een manier om een beweging op gang te brengen waarmee op langere termijn ook zonder subsidie het probleem door de markt wordt opgepakt. Dit kan niet anders dan door de schaal van projecten te vergroten en door particulieren te laten samenwerken. De PCO adviseert dit voor ogen te houden en samenwerkingsvormen te stimuleren bij volgende ronden.

- De doelstelling van de subsidieregeling is breed, veel projecten dragen min of meer bij aan een kwaliteitsverbetering van de particuliere woningvoorraad. Het is daarom goed dat er een onderscheid wordt gemaakt waarbij het ene soort project meer prioriteit krijgt dan het andere. De PCO onderschrijft de keuze om de hoogste prioriteit te geven aan het onttrekken van particuliere woningen die niet meer voldoen aan de eisen van de moderne tijd. Dit vanwege de grote invloed van krotten op de leefbaarheid en waardeontwikkeling van panden in de omgeving, maar ook omdat dit een groeiend probleem is waar nog geen antwoord op gevonden is. Subsidie is nodig om nieuwe oplossingen uit te proberen en innovatie uit te lokken.
- Bij de eerste twee ronden is gebleken dat woningen soms een WOZ waarde hebben die hoger zijn dan de werkelijke waarde. Omdat de WOZ waarde betekenis heeft als verwachtingswaarde voor derden, eigenaren en erfgenamen heeft dit gevolgen voor de toekomst van het object. Wanneer een ingrijpende renovatie nodig is om een woning weer toekomstbestendig te maken, dienen de kosten in verhouding te staan tot de uiteindelijke marktwaarde. Deze verhouding is in vele gevallen scheef bij de onderkant van de particuliere woningvoorraad. Voor de oplossing van het overschot en leegstandsprobleem van de onderkant van de particuliere woningvoorraad is het daarom nodig dat de WOZ waarde van dergelijke objecten realistischer worden gemaakt. De PCO adviseert dan ook om bewustwording bij particuliere eigenaren van dergelijke woningen te stimuleren over de werkelijke waarde van hun woning. Tevens zou bij de WOZ waardebepaling meer rekening gehouden moeten worden met de staat van onderhoud en opknapkosten.
- Het rendement van een subsidieregeling wordt voor een groot deel bepaald door de bekendheid van de regeling. Communicatie over de PIW is dan ook essentieel om een groter bereik te krijgen. De inzet hierop moet zeker niet verlaagd worden maar geïntensiveerd. We raden tevens aan om dorpsraden als partij te betrekken, omdat zij in staat zijn om initiatiefnemers te activeren en om meerdere projecten te koppelen.
- Er is een beoordelingskader uitgewerkt voor de PIW waardoor het voor potentiële indieners behoorlijk duidelijk wordt wat de kansen zijn voor subsidiëring van hun project. Toch is het beoordelingskader niet 100% objectief, er blijft ruimte voor afweging waarbij discussie kan ontstaan. De PCO pleit ervoor om het beoordelen van de projecten zo transparant mogelijk te houden en daar waar discussie ontstaat, de argumenten waarom keuzes gemaakt zijn helder weer te geven.

Wij vertrouwen erop dat u ons advies mee neemt in de beoordeling van deze kadernota, waar overigens ons positief gevoel daarbij overheerst.

Hoogachtend,

Provinciale commissie voor het omgevingsbeleid,
namens dezen,



drs. W.A. Gosselaar,
voorzitter Provinciale Commissie Omgevingsbeleid.

cc. college van Gedeputeerde Staten